Deutscher Bundestag **Drucksache 18/12632**

18. Wahlperiode 01.06.2017

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Beschlussempfehlung und Bericht

des Ausschusses für Recht und Verbraucherschutz (6. Ausschuss)

a) zu dem Antrag der Abgeordneten Caren Lay, Herbert Behrens, Karin Binder, weiterer Abgeordneter und der Fraktion DIE LINKE.
– Drucksache 18/11049 –

Kündigungsschutz für Mieterinnen und Mieter verbessern

b) zu dem Antrag der Abgeordneten Christian Kühn (Tübingen), Renate Künast, Hans-Christian Ströbele, weiterer Abgeordneter und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
– Drucksache 18/10810 –

Zusammenhalt stärken – Mietrecht reformieren

A. Problem

Zu Buchstabe a

Mit dem Antrag der Fraktion DIE LINKE. soll die Bundesregierung aufgefordert werden, einen Gesetzentwurf vorzulegen, durch den der Kündigungsschutz für Mieterinnen und Mieter so verbessert wird, dass

1. die Ausgleichung eines Mietrückstandes neben der fristlosen auch die fristgemäße Kündigung unwirksam werden lässt,

2. eine Kündigung aufgrund eines Mietrückstandes von weniger als zwei Monatsmieten ausgeschlossen ist,

3. eine Kündigung aufgrund von Mietrückständen, die auf Mietminderung wegen eines Mangels der Wohnung zurückzuführen sind, nur bei vorsätzlichem Missbrauch des Instruments der Mietminderung möglich ist,

4. unterschiedliche Rechtsauffassungen über Mieterrechte zwischen Mieter und Vermieter zunächst innerhalb des Vertragsverhältnisses auf dem Rechtsweg abschließend geklärt werden müssen, bevor eine Kündigung möglich ist,

5. eine Kündigung wegen Eigenbedarfs nur noch für den Wohngebrauch des Eigentümers selbst oder den Wohngebrauch seiner engsten Familienangehörigen als Erstwohnsitz erlaubt ist und Personengesellschaften keinen solchen Bedarf geltend machen können.

Zu Buchstabe b

Mit dem Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN soll die Bundesregierung aufgefordert werden,

1. die Mietpreisbremse zu einem wirksamen Instrument umzubauen;

2. die Mieterhöhung nach Modernisierungen gemäß § 559 BGB von heute 11 Prozent der Modernisierungskosten im Jahr einzuschränken;

3. die Regelungen zur Duldung von Modernisierungen nach § 559 BGB zu ändern;

4. bei den Regelungen für Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete Änderungen vorzunehmen;

5. qualifizierte Mietspiegel nach § 558d BGB zu erleichtern;

6. den Kündigungsschutz für Mieter zu stärken und damit Zwangsräumungen deutlich zu reduzieren;

7. das Vorkaufsrecht, das den Mietern bei dem Verkauf der Wohnung durch den Vermieter an einen Dritten (nach § 577 BGB) zusteht, auch auf Genossenschaften, welche die Mieter gründen wollen, auszuweiten;

8. wirksam gegen Mietpreisüberhöhung vorzugehen durch praxistaugliche Ausgestaltung des § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes (WiStG);

9. kollektive Mieterinnenrechte durch Einführung von Gruppenklagemöglichkeiten zu fördern;

10. zu prüfen, wie Wohnungstausch und Untermietverhältnisse erleichtert werden können;

11. Betriebskostenabrechnungen verbraucherfreundlicher zu gestalten;

12. bei der Wohnfläche zu regeln, dass eine Einschränkung der Tauglichkeit der Wohnung und damit ein zur Mietminderung berechtigender Mangel nicht erst dann besteht, wenn die vereinbarte Wohnfläche mehr als 10 Prozent größer ist als die tatsächliche Wohnfläche, sowie eine einheitliche Berechnungsmethodik für die Größe der Wohnfläche festzulegen;

13. Mietermodernisierungen zu ermöglichen;

14. Umlagefähigkeit der Grundsteuer auf die Mieterinnen und Mieter zu streichen;

15. das bestehende Gewerbemietrecht weiterzuentwickeln und um Regelungen bezüglich des Kündigungsschutzes sowie Mieterhöhungsmöglichkeiten zu ergänzen.

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

B. Lösung

Zu Buchstabe a

Ablehnung des Antrags auf Drucksache 18/11049 mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und SPD gegen die Stimmen der Fraktionen DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN.

Zu Buchstabe b

Ablehnung des Antrags auf Drucksache 18/10810 mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und SPD gegen die Stimmen der Fraktionen DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN.

C. Alternativen

Keine.

D. Kosten

Wurden im Ausschuss nicht erörtert.

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Beschlussempfehlung

Der Bundestag wolle beschließen,

a) den Antrag auf Drucksache 18/11049 abzulehnen;

b) den Antrag auf Drucksache 18/10810 abzulehnen.

Berlin, den 31. Mai 2017

Der Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz

Renate Künast
Vorsitzende und Berichterstatterin

Dr. Jan-Marco Luczak
Berichterstatter

Michael Groß
Berichterstatter

Caren Lay
Berichterstatterin

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Bericht der Abgeordneten Dr. Jan-Marco Luczak, Michael Groß, Caren Lay und Renate Künast

I. Überweisung

Zu Buchstabe a

Der Deutsche Bundestag hat die Vorlage auf **Drucksache 18/11049** in seiner 221. Sitzung am 9. März 2017 beraten und an den Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz zur federführenden Beratung sowie an den Ausschuss für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit zur Mitberatung überwiesen.

Zu Buchstabe b

Der Deutsche Bundestag hat die Vorlage auf **Drucksache 18/10810** in seiner 221. Sitzung am 9. März 2017 beraten und an den Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz zur federführenden Beratung sowie an den Ausschuss für Arbeit und Soziales und den Ausschuss für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit zur Mitberatung überwiesen.

II. Stellungnahmen der mitberatenden Ausschüsse

Zu Buchstabe a

Der **Ausschuss für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit** hat die Vorlage auf Drucksache 18/11049 in seiner 120. Sitzung am 31. Mai 2017 beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und SPD gegen die Stimmen der Fraktionen DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN die Ablehnung.

Zu Buchstabe b

Der **Ausschuss für Arbeit und Soziales** hat die Vorlage auf Drucksache 18/10810 in seiner 121. Sitzung am 31. Mai 2017 beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und SPD gegen die Stimmen der Fraktionen DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN die Ablehnung.

Der **Ausschuss für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit** hat die Vorlage auf Drucksache 18/10810 in seiner 120. Sitzung am 31. Mai 2017 beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und SPD gegen die Stimmen der Fraktionen DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN die Ablehnung.

III. Beratungsverlauf und Beratungsergebnisse im federführenden Ausschuss

Der **Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz** hat die Vorlagen auf den Drucksachen 18/11049 und 18/10810 in seiner 151. Sitzung am 31. Mai 2017 gemeinsam abschließend beraten. Er empfiehlt die Ablehnung beider Anträge mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und SPD gegen die Stimmen der Fraktionen DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN.

Zu Buchstaben a und b

Die **Fraktion DIE LINKE.** erinnerte daran, dass sich der Ausschuss in dieser Wahlperiode bereits mehrfach – fast ausnahmslos auf Antrag der Oppositionsfraktionen – mit den Rechten der Mieterinnen und Mieter befasst habe. Die Bilanz der Koalitionsfraktionen zum Mieterschutz sei schlecht. Die sog. Mietpreisbremse habe sich als wirkungslos herausgestellt. Eine Nachbesserung könne in dieser Wahlperiode kaum mehr erfolgen. Auch werde eine soziale Mietrechtsreform seit Jahren blockiert. Daher werde wohl die Wahlperiode ohne eine Verbesserung der Rechte von Mieterinnen und Mietern beendet werde. Vor dem Hintergrund der Situation in Groß- und Universitätsstädten sei dies nicht aktzeptabel. Auch in kleineren Städten spitze sich die Lage auf dem Mietmarkt immer weiter zu. Die Fraktion habe bereits Anträge zur Nachbesserung des Instruments der Mietspiegel und zur Abschaffung der Modernisierungsumlage in den Deutschen Bundestag eingebracht. Der vorliegende Antrag lege den Fokus auf die Verbesserung des Kündigungsschutzes. Das Kündigungsschutzrecht werde immer häufiger durch Vermieter missbraucht, um sich Altmieter mit günstigen Mietverträgen zu entledigen. Mit dem Antrag gehe es der Fraktion vor allem um die Änderung der Rechtslage bei Kündigungen aufgrund von Mietrückständen, bei

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Eigenbedarfskündigungen, insbesondere von Unternehmen, und bei Kündigungen aufgrund von Mietminderungen.

Die **Fraktion der CDU/CSU** betonte, dass zum Schutz der Mieterrechte in dieser Wahlperiode die Mietpreisbremse geschaffen worden sei. Nach Auskunft des Deutschen Mieterbundes hätten Mieter, welche sich vor Gericht auf diese berufen hätten, ausnahmslos Recht bekommen. Von daher treffe die Kritik der Fraktion DIE LINKE. nicht zu, dass die Rechte der Mieterinnen und Mieter nicht verbessert worden seien. Die Mietpreisbremse sei jedoch kein Allheilmittel. Zur Bekämpfung steigender Mieten müssten vielmehr die Ursachen bekämpft werden. Dies könne unter anderem durch Senkung der Baunebenkosten geschehen. Die Fraktion widersprach der Behauptung der Fraktion DIE LINKE., dass das Eigenbedarfskündigungsrecht durch Vermieter regelmäßig missbraucht werde. Sowohl das Gesetz als auch die Rechtsprechung seien in dieser Frage sehr ausdifferenziert. Die Fraktion betonte, dass Wohnungen auch in der Erwartung gekauft werden, sie selbst nutzen zu können. Gäbe es die Möglichkeit der Eigenbedarfskündigung nur eingeschränkt, würden viele Wohnungen von vornherein nicht auf dem Mietwohnungsmarkt angeboten – denn sie würden weder gekauft noch gebaut. Die Forderung der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, die Ausnahmen der Mietpreisbremse abzuschaffen, konterkariere unter anderem die Klimaschutzziele, da sich dann energetisch effiziente Modernisierungen nicht mehr lohnen würden. Die Forderung der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, Wohnungen, deren Mieten bereits heute höher als 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen von der Mietpreisbremse nicht auszunehmen, widerspreche dem Bestandsschutz. In bestehende Mietverträge dürfe aus verfassungsrechtlichen Gründen nicht eingegriffen werden.

Die Fraktion **BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN** widersprach der Fraktion der CDU/CSU. Der Erfolg von Klagen gegen überhöhte Mieten, in den Fällen, in denen eine Klage überhaupt möglich ist, sei nicht die Messlatte für die Wirksamkeit der sog. Mietpreisbremse, sondern ob die Mieter überhaupt in die Lage versetzt werden klagen zu können. Auch könne nicht rückwirkend zuviel gezahlte Miete zurückgefordert werden. Außerdem fehle im Gesetz eine Frist für die Auskunftspflicht der Vermieterin oder des Vermieters gegenüber dem neuen Mieter über die Vormiete. Die Geltendmachung der Rechte auf dem Klageweg sei für Mieterinnen und Mieter ohne Auskünfte des Vermieters fast unmöglich. Problematisch sei auch, dass Modernisierungsumlagen auf Dauer eine um 11 Prozent höhere Miete nach sich zögen. Es müsse sichergestellt werden, dass eine Modernisierung vor allem energetisch effizient zu sein habe oder dem Abbau von Barrieren diene, um eine Modernisierungsumlage nach sich ziehen zu können. Die Umsetzung der Sozial- und Gemeinwohlverpflichtung sei neben dem Eigentumsschutz Aufgabe des Staates. Daher fordere der Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, die Mietpreisbremse zu einem wirksamen Instrument zu machen, Ausnahmen abzuschaffen, Auskunftsrechte klarzustellen, die Geltungsdauer zu verlängern und die Modernisierungsmieterhöhungen einzuschränken.

Nach Ansicht der **Fraktion der SPD** wirke die Mietpreisbremse. Deutschlandweit zeigten Gerichtsurteile, dass Mieter überzogene Mieten stoppen konnten. Eine größere Breitenwirkung könnte erreicht werden, wenn den Mietern die Höhe der Vormiete bekannt wäre. Im Gegensatz zur Koalitionspartnerin hätte die Fraktion gerne einen entsprechenden Auskunftsanspruch im Gesetz geregelt. Die vorliegenden Anträge der Oppositionsfraktionen seien zu unkonkret und schon deswegen nicht zustimmungsfähig.

Berlin, den 31. Mai 2017

Dr. Jan-Marco Luczak
Berichterstatter

Michael Groß
Berichterstatter

Caren Lay
Berichterstatterin

Renate Künast
Berichterstatterin

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.